

# COLLABORATIVE HOUSING THE RESURGENCE OF COLLEC- TIVELY SELF-ORGANISED AND SELF-MANAGED HOUSING IN EUROPE

## VIVIENDA COLABORATIVA EL RESURGIMIENTO DE LA VIVIENDA AUTO-ORGANIZADA Y AUTO-GESTIONADA COLECTIVAMENTE EN EUROPA

**Darinka Czischke**

Faculty of Architecture and the Built Environment | Delft University of Technology

# Abstract

Against the backdrop of the current housing crisis, Europe has seen the (re) emergence of collectively self-organised housing projects. Collaborative housing stands as an umbrella term for the wide range of these housing forms, where groups of residents collectively design, develop and inhabit housing. This chapter provides a brief characterization of the motives underlying these new types of housing forms, and lays out challenges and opportunities that these projects entail. In doing so, it applies the concept of co-production, which signals a new paradigm in the way of conceiving the relationship between residents and professionals in housing provision.

## KEYWORDS

Collaborative housing; collective self-organization; co-production; housing crisis; Europe.

# Resumen

En el contexto de la actual crisis de vivienda, Europa ha visto el (re)surgimiento de la vivienda colectivamente auto-organizada. “Vivienda colaborativa” opera como concepto paraguas que engloba la amplia gama de estas formas de vivienda, donde grupos de residentes diseñan, desarrollan y habitan colectivamente. Este capítulo proporciona una breve caracterización de los motivos que subyacen a estas nuevas formas de vivienda, y presenta desafíos y oportunidades que conllevan estos proyectos. El concepto de “coproducción” es utilizado aquí para designar un nuevo paradigma en la forma de concebir la relación entre residentes y profesionales en la provisión de vivienda.

## **PALABRAS CLAVES**

Vivienda colaborativa; Auto-organización colectiva; Coproducción; Crisis de la vivienda; Europa.

Housing in Europe is currently undergoing a period of crisis, characterized mainly by a lack of affordability. In 2017, the price of housing in the European Union (EU) increased by 4.5% (Eurostat, 2017). This growth has been faster than that of household incomes. In 2016, 11.1% of households in the EU spent 40% or more of their available household income on housing (see Figure 1). This means that a very high proportion of the household's income is dedicated to housing. The situation is quite paradoxical regarding access to mortgage loans. On the one hand, interest rates are very low, which favours the increase in prices; on the other hand, the requirements by lending institutions to access a mortgage are much more demanding than before the 2008 global financial and economic crisis (GFEC). The result is that the mortgage market favours households with higher incomes, as credit is not accessible to those who would need it most – especially the young and vulnerable groups. At a spatial level, this gap translates into the difference in housing prices between the major European metropolises, and the economically less attractive territories.

As a background to this situation, in the last decades, social housing provision systems in Europe have experienced important changes linked to profound transformations of the post-war Welfare State. Briefly explained, the allocation of social housing (subsidized rent) is increasingly focused on the poorest and vulnerable people, to the detriment of low-middle-income households that in past decades were also beneficiaries of this type of subsidies. This process, called “residualisation”, is enhanced by the difficulties of mortgage credit access for middle-income households, which leaves an increasing number of households in Europe in a “vacuum”. That is: on the one hand, they do not qualify for social housing, and on the other, they cannot access housing in the free market (see, for example, Czischke & van Bortel, 2018). It is in this context that a series of collective housing initiatives have re-emerged seeking to fill this gap, as well as other demands from sectors of middle-income households.

As of the year 2000, alternative models of housing provision have proliferated in many European countries, including a new wave of initiatives led by self-organized groups. These include, for example, cooperatives of inhabitants; collective self-help and self-built housing initiatives; “Cohousing”; “Community Land Trusts” (CLTs); among other models. We refer to the wide range of these collectively self-organised housing initiatives under the umbrella term “collaborative housing” (Fromm, 2012; Lang, Carriou & Czischke, 2019). These groups share certain values and motivations regarding their way of life, which guide the project from the beginning, shaping a common vision of their housing project. Since the origin of the first cooperative and community housing models more than a century ago, the aspiration to a life in community has been a main motivation in these projects (see Box 1).

La vivienda en Europa atraviesa actualmente un periodo de crisis, caracterizada principalmente por un déficit de asequibilidad. En 2017, el precio de la vivienda en Europa aumentó un 4,5% (Eurostat, 2017). Este crecimiento ha sido más rápido que el de los ingresos de los hogares. En 2016, un 11,1 % de los hogares en la Unión Europea gastaron 40% o un porcentaje mayor de sus ingresos disponibles en la vivienda (véase figura 1). Esto significa que una proporción altísima del ingreso familiar se dedica a la vivienda. La situación es bastante paradójica respecto al acceso a créditos hipotecarios. Por una parte, las tasas de interés son muy bajas, lo que favorece el aumento de precios; por otra, los requisitos bancarios para acceder a una hipoteca son mucho más exigentes que antes de la crisis. El resultado es que el mercado hipotecario favorece a los hogares de mayores ingresos, ya que este dinero no es accesible a los que más lo necesitarían, especialmente los jóvenes y las personas vulnerables. A nivel espacial, esta brecha se traduce en la diferencia de precios de la vivienda entre las grandes metrópolis europeas, y los territorios económicamente menos atractivos.

Como trasfondo a esta situación, los sistemas de provisión de vivienda social en Europa han experimentado hace décadas importantes cambios vinculados a profundas transformaciones del Estado de Bienestar de posguerra. En breve, la adjudicación de la vivienda social (arriendo subsidiado) se está focalizando crecientemente en los más pobres y en las personas vulnerables, en detrimento de hogares de ingresos medio-bajos que en décadas pasadas también eran beneficiarios de este tipo de vivienda. Este proceso, llamado “residualización”, se potencia con las dificultades de acceso a crédito hipotecario para hogares de ingresos medios, lo cual deja un número creciente de hogares en Europa en un “vacío”, es decir: por una parte, no califican para obtener vivienda social, y por otra, no pueden acceder a vivienda en el mercado libre (véase, por ejemplo, Czischke & van Bortel, 2018). Es en este contexto que han resurgido una serie de iniciativas colectivas que buscan cubrir esta brecha, así como otras demandas de sectores de estratos económicos medios, a las que nos referiremos a través del concepto de “vivienda colaborativa” (Fromm, 2012; Lang, Carriou & Czischke, 2019).

A partir del año 2000, en muchos países europeos han proliferado modelos alternativos de provisión de vivienda, incluyendo una nueva oleada de iniciativas lideradas por grupos auto-organizados. Estos incluyen, por ejemplo, cooperativas de habitantes; iniciativas colectivas de vivienda de auto-ayuda y construcción; “cohousing”; “Community Land Trusts” (CLTs); entre otros modelos. El término “vivienda colaborativa” engloba esta amplia gama de proyectos de vivienda auto-organizada y auto-gestionada colectivamente por grupos de personas que serán residentes. Estos grupos comparten ciertos valores y motivaciones respecto a su forma de vivir, los que guían el proyecto desde el comienzo, otorgándoles una visión común de su hábitat deseado.

## Housing cost overburden rate by tenure status, 2016

(% of population)

	Total population	Owner occupied, with mortgage or loan
<b>EU-28</b>	11.1	5.4
<b>Euro area (EA-19)</b>	11.0	5.5
Belgium	9.5	2.4
Bulgaria	20.7	23.2
Czech Republic	9.5	6.0
Denmark	15.0	5.2
Germany	15.8	10.3
Estonia	4.9	3.0
Ireland	4.6	2.2
Greece	40.5	28.5
Spain	10.2	6.7
France	5.2	1.1
Croatia	6.4	1.8
Italy	9.6	4.6
Cyprus	3.1	2.5
Latvia	7.0	9.3
Lithuania	7.8	3.3
Luxembourg	9.5	1.6
Hungary	8.8	11.2
Malta	1.4	1.2
Netherlands	10.7	3.1
Austria	7.2	2.1
Poland	7.7	11.9
Portugal	7.5	4.4
Romania	14.4	32.5
Slovenia	5.7	7.7
Slovakia	7.7	15.1
Finland	4.4	1.4
Sweden	8.5	2.8
United Kingdom	12.3	4.8
Iceland (*)	6.3	4.6
Norway	9.7	6.7
Switzerland	12.0	4.4
Former Yugoslav Republic of Macedonia	12.5	3.8
Serbia	28.2	31.4
Turkey (†)	10.5	14.1

(\*) Provisional.

(†) 2015.

Source: Eurostat (online data codes: ilc\_lvh07c and ilc\_lvh07a)

**Figure 1:** Housing cost overburden rate by tenure status. Source: Eurostat.

**Figura 1:** Tasa de sobrecoste de la vivienda por forma de tenencia. Fuente: Eurostat.

Owner occupied, no outstanding mortgage or housing loan	Tenant — rent at market price	Tenant — rent at reduced price or free
6.4	28.0	13.0
5.2	27.1	11.8
1.3	35.4	11.9
19.6	50.4	20.3
5.2	29.3	10.6
4.3	31.1	:
9.2	23.0	19.1
3.6	28.5	6.4
1.5	19.6	4.2
30.6	84.6	10.4
2.8	43.0	10.6
0.9	16.5	8.9
5.9	45.2	7.7
3.6	32.2	12.7
0.2	18.1	0.6
5.8	13.0	8.0
7.3	48.3	12.2
1.6	33.8	22.3
5.1	36.6	19.6
0.6	22.1	0.9
3.2	28.0	16.4
1.7	15.6	10.2
5.9	24.5	11.5
2.9	31.9	5.4
13.7	36.3	19.2
2.8	29.0	7.7
5.7	13.9	17.6
2.1	14.6	8.2
7.5	18.0	5.6
4.3	35.4	16.2
2.1	16.9	12.8
4.3	34.0	18.6
7.9	18.2	12.2
11.9	29.0	18.6
25.7	68.3	33.8
1.5	36.1	1.9



**Box 1:** Cohousing and life as a community: Centraal Wonen Delft (Delft, The Netherlands) Source: Sara Brysch.

**Recuadro 1:** Cohousing y vida en comunidad: Centraal Wonen Delft (Delft, Países Bajos). Fuente: Sara Brysch.

Project developed in the 70s; led by the architect and resident Philip Krabbendam. The land belongs to the municipality and the flats are social rental housing owned by the DUWO Foundation (woonstichting), which is responsible for the administration and general maintenance of the complex. The design sought to promote that families do not isolate themselves and share as many common spaces as possible. The spatial organization is based on individual rooms, groups, clusters and the building, with different degrees of privacy. Groups (8 - 10 people) share kitchen and a living room. Clusters (3 - 4 groups) share workrooms, laundry, gardens and bicycle parking. All residents share a bar, a yoga room and a physiotherapy room, and an orchard.

Proyecto desarrollado en los años 70's; liderazgo del arquitecto y residente Philip Krabbendam. Son viviendas sociales en arriendo. Terreno pertenece a la municipalidad. Viviendas propiedad de la Fundación DUWO (woonstichting), quien se ocupa de la administración y mantención del conjunto. El diseño buscó promover que las familias no se aislaran y compartieran la mayor cantidad de espacios comunes. Organización en base a piezas individuales, grupos, clusters y el edificio, existiendo diferentes grados de privacidad. Grupo (8 - 10 personas) comparte cocina y living. Cluster (3 - 4 grupos) comparte talleres, lavandería, jardines y estacionamiento de bicicletas. Todos los residentes comparten un bar, sala de yoga y fisioterapia y huertos.





**Box 2:** Sustainability and social inclusion: Cooperative of Inhabitants 'Vertical Village', Villeurbanne, Grand Lyon (France). Source: Darinka Czischke.

**Recuadro 2:** Sostenibilidad e inclusión social: Cooperativa de habitantes 'Village Vertical', Villeurbanne, Grand Lyon (France). Fuente: Darinka Czischke.

"Residents' cooperative": In this housing project, residents have a double status: they are owners of the collective areas and members of the cooperative that leases their homes. The project was realised thanks to alliances between: the national umbrella association for residents' co-operatives "Habicoop"; the social housing company (HLM) Rhône-Saône-Habitat; the municipality of Villeurbanne, Grand Lyon; and the General Council of the Rhone-Alpes region. The socio-economic composition of the project is 60% rental social rental housing for medium-low incomes; 30% social rental housing for low incomes; and 10% subsidized housing for people with very low incomes. The social housing organisation (HLM cooperative) administers the building and the apartments. The high environmental standards sought by the residents led them to hire architects with expertise in green buildings.

'Cooperativa de habitantes': Residentes tienen el doble status de propietarios de las áreas colectivas y miembros de la cooperativa de arriendo de sus viviendas. Alianzas entre: asociación de cooperativas de habitantes "Habicoop"; empresa de vivienda social (HLM) Rhône-Saône-Habitat; municipalidad de Villeurbanne, Grand Lyon; Consejo General de la región Rhone-Alpes. 'Mix' socio-económico (sólo arriendo): 60% vivienda social de arriendo (ingreso medio-bajo) y 30% vivienda social de arriendo (ingreso bajo), 10% vivienda subsidiada para personas de ingresos muy bajos. Una entidad externa (cooperativa HLM) administra el edificio y los departamentos de vivienda social. Los alto estándares medio ambientales buscados por los residentes los llevaron a contratar arquitectos expertos en edificios ecológicos.

At the same time, the feminist movement of the 1970s found expression in forms of community living, where domestic duties are shared equally among all residents (Vestbro & Horelli, 2012). In addition, the concern for the environment and the aspiration for more environmentally sustainable ways of living are among the motivations that have re-emerged with great force in the current context (see Box 2). Furthermore, the ageing of the population in Europe, which brings enormous challenges in terms of health and physical and psychological well-being of the elderly, is one of the main motivations in a growing number of projects. Among these, the collaborative housing approach called “second half of life housing” stands out. This approach brings together people who seek to live as a community during their retirement stages and/or when their children leave the family (Labit, 2015).

In general terms, collaborative housing is characterized by a high level of involvement of residents in the conception, development and management of the project; as well as by the establishment of relationships of reciprocity, mutual aid and solidarity within the community. In this respect, collaborative housing today can be understood as part of the “co-production” paradigm (Pestoff & Brandsen, 2013; Needham, 2008; Ostrom, 1996), which has gained increasing popularity in both academic and public policy circles over the last decades.

This concept is mainly applied to the provision of public services through “(...) an equal and reciprocal relationship between the professionals, the users of the service, their families and their neighbors” (Boyle & Harris, 2009, p.14, own translation). This implies a fundamental change in the relationship between service providers and users, emphasizing the role of the latter as active agents, rather than passive beneficiaries of the service (see Figure 2). In the case of collaborative housing, the paradigm of co-production imposes important challenges on the role of professionals involved in the various stages of cooperation with residents, such as architects, urban planners and real estate agents, among others. This requires moving from a logic of professional-client relationship to a more horizontal relationship, where the experience, skills and aspirations of each is considered in equal measure.

In this chapter we have briefly presented a new conceptualization of the collective ways of conceiving and co-producing housing, called “collaborative housing”. We can conclude that, although these forms have existed in different variants throughout Europe and other countries for more than a century, the current context characterized by the “housing crisis” as well as growing concerns for the environment open up new challenges and opportunities. Among the challenges, recent literature highlights the need to establish local and national legal and regulatory frameworks that facilitate these alternative ways of living (Czischke, Zijlstra & Carriou, 2016). Likewise, as noted above, this new way of conceiving housing provision requires re-thinking and

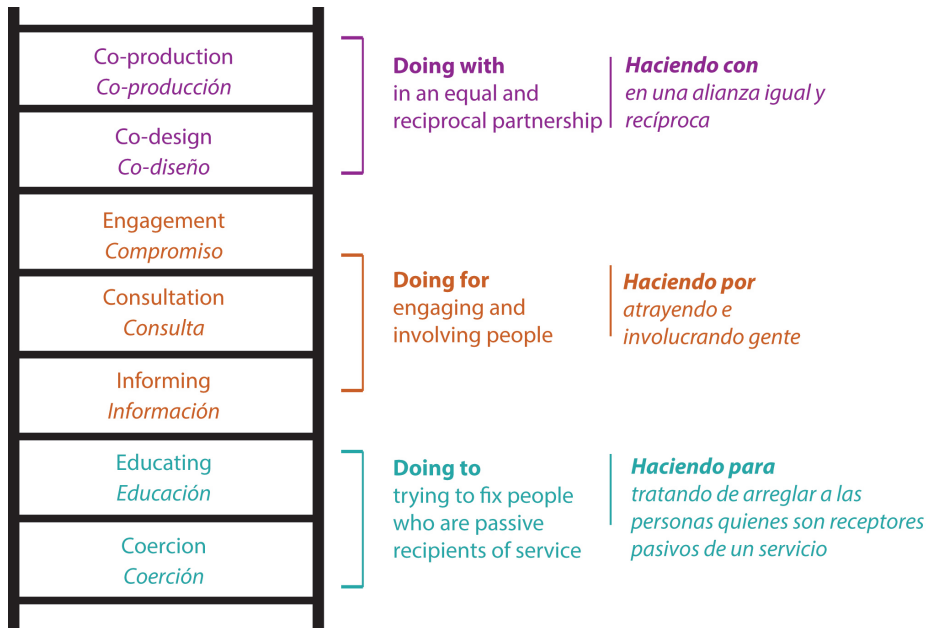
Desde el origen de los primeros modelos cooperativos y comunitarios de vivienda hace más de un siglo, la aspiración a una vida en comunidad ha sido una motivación principal en estos proyectos (ver recuadro 1).

Al mismo tiempo, el movimiento feminista de la década de los 1970 encontró expresión en formas de habitar comunitarias, donde los deberes domésticos se comparten igualitariamente entre todos los residentes (Vestbro & Horelli, 2012). La preocupación por el medio ambiente y la aspiración de formas de vida ambientalmente más sostenibles está entre las motivaciones que han resurgido con gran fuerza en el contexto actual (ver recuadro 2). Al mismo tiempo, el envejecimiento de la población en Europa, que conlleva desafíos enormes en cuanto a salud y bienestar física y psicológica de personas mayores, es uno de las motivaciones principales en un creciente número de proyectos. Entre éstos, destaca el enfoque de vivienda colaborativa para la “segunda mitad de la vida” que agrupa a personas que buscan vivir en comunidad la etapa de sus vidas una vez que jubilan y/o sus hijos dejan el familiar (Labit, 2015).

En términos generales, la vivienda colaborativa se caracteriza por un alto nivel de involucramiento de los residentes en la concepción, el desarrollo y la gestión del proyecto, así como por el establecimiento de relaciones de reciprocidad, ayuda mutua y solidaridad en la comunidad. En este sentido, la vivienda colaborativa hoy en día se enmarca dentro del paradigma de la “coproducción” (Pestoff & Brandsen, 2013; Needham, 2008; Ostrom, 1996), que ha adquirido creciente popularidad tanto en círculos académicos como de políticas públicas en las últimas décadas. Este término se aplica principalmente a la provisión de servicios públicos a través de “(...) una relación igualitaria y recíproca entre los profesionales, las personas usuarias del servicio, sus familias y sus vecinos” (Boyle & Harris, 2009, p.14, traducción propia). Esto implica un cambio fundamental en la relación entre los proveedores del servicio y los usuarios, enfatizando el rol de estos últimos como agentes activos, en vez de beneficiarios pasivos, del servicio (ver figura 2). En el caso de la vivienda colaborativa, el paradigma de la coproducción impone desafíos importantes al rol de los profesionales involucrados en las distintas etapas de cooperación con los residentes, tales como arquitectos, planificadores urbanos y agentes inmobiliarios, entre otros. Esto requiere pasar de una lógica de profesional/cliente a una relación de carácter horizontal, donde la experiencia, capacidades y aspiraciones de cada cual es tomada en cuenta en igual medida.

En este capítulo hemos presentado brevemente una nueva conceptualización de las formas colectivas de concebir y coproducir el hábitat residencial en actualidad, denominada “vivienda colaborativa”. A modo de conclusión, podemos decir que, si bien estas formas han existido en distintas variantes lo largo de Europa y de otros países hace más de un siglo, el contexto actu-

re-designing education and training of professionals working in these areas, so that they can establish horizontal relationships with residents. Among the opportunities, we can mention the potential of developing ways of harmonious coexistence that benefit not only these projects' residents, but also their neighbours; the proven benefits for physical and mental health for older adults living in these communities; and the implementation of more sustainable ways of living thanks to collective and environmentally responsible practices of consumption and disposal of waste, among others.



**Figure 2:** The gradient of co-production (own translation). Source: [www.thinklocalactpersonal.org.uk](http://www.thinklocalactpersonal.org.uk).  
**Figura 2:** La gradiente de la coproducción (traducción propia). Fuente: [www.thinklocalactpersonal.org.uk](http://www.thinklocalactpersonal.org.uk).

al caracterizado por la llamada “crisis de la vivienda” así como la creciente preocupación por el medio ambiente, le otorga nuevos matices, desafíos y oportunidades. Dentro de los retos, literatura reciente en el tema destaca la necesidad de diseñar y establecer marcos legales y regulatorios locales y nacionales que acojan y faciliten estas formas alternativas del habitar (Czischke, Zijlstra & Carriou, 2016). Asimismo, como indicamos anteriormente, esta nueva forma de concebir la producción del habitar requiere repensar y rediseñar la formación de profesionales que trabajan en estos ámbitos, para que sean capaces de establecer relaciones horizontales de coproducción con los residentes. Dentro de las oportunidades, destaca el potencial de desarrollar formas de convivencia armónicas que beneficien no sólo a los residentes de estos proyectos, sino también a los vecinos de los barrios donde estos se localizan; los comprobados beneficios para la salud física y mental para adultos mayores residentes en estas comunidades; y la implementación de formas de vida más sostenibles gracias a prácticas colectivas de consumo y disposición de desechos ambientalmente responsables, entre otros.

## REFERENCES / REFERENCIAS

- Boyle, D., & Harris, M. (2009). The challenges of co-production. How equal partnerships between professionals and the public are crucial to improving public service. London: New Economics Foundation (NEF) & National Endowment for Science, Technology and the Arts (NESTA). Retrieved from [http://centerforborderdialog.dk/sites/default/files/CFB\\_images/bannere/The\\_Challenge\\_of\\_Co-production.pdf](http://centerforborderdialog.dk/sites/default/files/CFB_images/bannere/The_Challenge_of_Co-production.pdf)
- Czischke, D., & van Bortel, G. (2018). An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and The Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 1-21.
- Czischke, D., Zijlstra, S., & Carriou, C. (2016). The rise of collaborative housing approaches in England, France and the Netherlands: (How) are national housing policies responding? Paper presented at the workshop on Collaborative Housing, ENHR conference "Governance, Territory and Housing", Belfast (Northern Ireland), 28 June – 1 July 2016.
- Fromm, D. (2012). Seeding community: Collaborative housing as a strategy for social and neighborhood repair. *Built Environment*, 38(3), 364-394.
- Ostrom, E. (1996). Crossing the great divide: Coproduction, synergy and development. *World Development*, 24 (6), 1073-1087.
- Pestoff, V., & Brandsen, T. (2013). *Co-production: The third sector and the delivery of public services*. Oxon and New York, NY: Routledge.
- Needham, C. (2008). Realising the potential of co-production: Negotiating improvements in public services. *Social Policy and Society*, 7(2), 221-231.